



KLAGANDE

Bostadsrättsföreningen Hansa Corner, 769609-6184

Ombud: Håkan Behmer och Ulrica Månsson
PricewaterhouseCoopers AB
Box 4009
211 31 Malmö

MOTPART

Skatteverket
Skattekontoret Västervik
593 85 Västervik

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Malmös dom den 8 mars 2011 i mål nr 5935-10,
se bilaga A

SAKEN

Beskattning av bostadsrättsförening vid inkomsttaxering 2008
Ersättning för kostnader

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet gällande frågan om Bostadsrättsföreningen Hansa Corner varit ett privatbostadsföretag.

Kammarrätten beviljar föreningen ersättning för kostnader i förvaltningsrätten och kammarrätten med sammanlagt 130 000 kr.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Hansa Corner, föreningen, yrkar att kammarrätten fastställer att den vid utgången av 2007 utgjorde ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening). Vidare yrkar föreningen ersättning för kost-

Dok.Id 227936

Postadress
Box 1531
401 50 Göteborg

Besöksadress
Stora Nygatan 21

Telefon
031-732 74 00

E-post: kammarratten.goteborg@dom.se
www.kammarratten.goteborg.se

Telefax
031-732 76 00

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00-16:00

nader i förvaltningsrätten med 234 751 kr inklusive mervärdesskatt och i kammarrätten med 25 000 kr inklusive mervärdesskatt. Till stöd för sin talan anför föreningen sammanfattningsvis följande.

Reversen upprättades som en tillfällig lösning. Delningen av den ursprungliga fastigheten blev klar först i december 2007. Frågorna kring hur förvärvet skulle finansieras av den köpande ekonomiska föreningen hann inte lösas före årsskiftet. Reversen löstes i sin helhet under 2008. Det faktum att föreningen under en mycket begränsad tid – som råkade infalla över ett årsskifte – hade en fordran på den ekonomiska förening som förvärvade den avstyckade fastigheten kan inte anses innebära att man bedrivit kapitalförvaltning i egentlig mening. Föreningen hade aldrig som avsikt att behålla fordran som inkomstkälla. När fordran löstes användes medlen på så sätt att föreningen löste delar av sina lån. Pengarna användes inte för placering eller någon form av spekulation. Hanteringen måste snarare anses vara hänförlig till förvaltningen av fastigheten och därmed den kvalificerade verksamheten. Att utgå från förmögenhet/tillgångar ger inte någon rättvisande bild av i vilken omfattning verksamhet bedrivs av olika slag. Det är mer rättvist att jämföra inkomster av olika slag. En jämförelse mellan intäkter hänförliga till den aktuella fordran, 37 057 kr, och årsavgifterna, 1 700 262 kr, ger vid handen att föreningen näst intill uteslutande bedrivit kvalificerad verksamhet.

Skatteverket anser att kammarrätten ska avslå överklagandet och yrkandet om ersättning. Vid fullt bifall anser Skatteverket att ersättning kan medges med belopp motsvarande rättshjälptaxan för i kostnadsyrkandet angiven tid. Skatteverket anför i huvudsak följande.

Den kapitalförvaltning som skett i föreningen har varit helt skild från bostadsförvaltningen. Som förvaltningsrätten anför har kapitalet uppkommit genom försäljning av fastighet som inte används i den kvalificerade verk-

samheten. Omfattningen har varit så stor att den överstiger 40 procent av verksamheten.

SKÅLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Som framgår av förvaltningsrättens dom avses med privatbostadsföretag bl. a. en ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad verksamhet.

Föreningen har tidigare innehaft lokaler i sådan omfattning att den inte uppfyllt kriterierna för att vara ett privatbostadsföretag. Under 2007 genomförde föreningen en tredimensionell fastighetsreglering varigenom lokalerna avstyckades från bostadsdelen av fastigheten. Förvärvaren av den avstyckade delen ställde ut en revers motsvarande köpeskillingen. Under slutet av 2008 löste köparen reversen varvid föreningen använde de erhållna medlen till att minska sin skuldsättning hos olika kreditinstitut. Frågan i målet är om innehavet av reversen medför att den verksamhet som föreningen bedrivit vid utgången av 2007 inte till klart övervägande del har bestått i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder.

Kammarrätten gör följande bedömning.

Vid klassificeringen av om en ekonomisk förening eller ett aktiebolag utgör ett privatbostadsföretag ska, som förvaltningsrätten konstaterat, även annan inkomstgivande verksamhet än fastighetsupplåtelse beaktas. Sådan annan verksamhet kan t.ex. bestå i kapitalförvaltning. I vilken utsträckning en förening kan förvalta kapital utan att det påverkar dess klassificering som privatbostadsföretag är inte närmare kommenterat vare sig i förarbeten eller i praxis.

Den aktuella reversen har uppkommit vid föreningens försäljning av den avstyckade delen av föreningens fastighet. Reversen har således ett direkt samband med föreningens tidigare bedrivna verksamhet i form av att tillhandahålla lokaler, vilken inte varit att bedöma som s.k. kvalificerad verksamhet. Enligt kammarrättens mening medför detta förhållande att föreningens innehav av reversen inte heller kan hänföras till kvalificerad verksamhet. Att avsikten varit att reversen snarast skulle lösas in och att – när så skedde i slutet av 2008 – de medel som då erhöles användes för att minska föreningens skuldsättning föranleder inte någon annan bedömning.

På grund härav och på av förvaltningsrätten i övrigt anförda skäl finner kammarrätten att föreningens verksamhet inte till klart övervägande del har bestått i att tillhandahålla bostäder till sina medlemmar.

Ersättning för kostnader

Processen i förvaltningsrätten omfattade två frågor medan processen i kammarrätten, sedan föreningen efter tillstyrkan från Skatteverket vunnit bifall till den ena frågan i förvaltningsrätten, endast handlat om föreningen utgjort ett privatbostadsföretag. Vad gäller frågan om föreningen är berättigad till ersättning för kostnader hänförliga till den del av överklagandet som bifölls av förvaltningsrätten anser kammarrätten, till skillnad från förvaltningsrätten, att föreningen får anses ha haft behov av ombud för att ta tillvara sin rätt. Rätt till ersättning föreligger därför i den delen. Vad så gäller kostnaderna hänförliga till frågan om föreningen varit ett privatbostadsföretag vinner föreningen inte bifall till sin talan. Dock anser kammarrätten att det handlar en fråga som är av betydelse för rättstillämpningen, varför rätt till ersättning föreligger på den grunden. Med hänsyn till den förhållandevis begränsade frågeställningen och skriftväxlingen anser kammarrätten att ersättning för kostnader i förvaltningsrätten och kammarrätten skäligen ska medges med sammanlagt 130 000 kr.

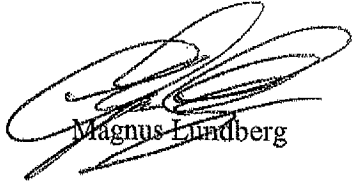
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 3).



Kristina Harmsen Hogendoorn


Maria Lindvall

referent

(skiljaktig mening, se nedan)


Magnus Lindberg


/Ulf Eriksson

Kammarrättsrådet Maria Lindvalls skiljaktiga mening

Föreningen har haft den aktuella fordran under en begränsad tid i avvaktan på att köparen till den avstyckade delen skulle ordna finansieringen. Annat har inte framkommit än att avsikten varit att reversen så snart som möjligt efter avyttringen skulle lösas in. När reversen lösts har medlen vidare använts till att minska föreningens skuldsättning. Mot denna bakgrund ska innehavet av reversen enligt min mening inte medföra att föreningen anses ha bedrivit verksamhet i form av kapitalförvaltning, trots att fordran hänförlig till reversen avsett ersättning för en tillgång som inte använts för den kvalificerade verksamheten.

På grund härav anser jag att föreningens verksamhet vid utgången av 2007 till klart övervägande del bestått i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar. Föreningen har därför utgjort ett privatbostadsföretag, varför överklagandet ska bifallas.

Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten.

